

# Huishoudelijk Reglement

**Vereniging van Eigenaren,**

Homerus Gardens  
Pygmalionstraat 100 t/m 150  
1363 SC Almere



## Inhoudsopgave

Artikel 1. Inleidende bepalingen .....	3
Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten .....	3
Artikel 3. Veiligheid .....	4
Artikel 4. De lift.....	4
Artikel 5. Privé gedeelten .....	4
Artikel 6. Geluidhinder.....	6
Artikel 7. Datacommunicatie .....	6
Artikel 8. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht .....	6
Artikel 9. Het bestuur .....	7
Artikel 10. Algemene ledenvergadering .....	7
Artikel 11. Kascommissie.....	8
Artikel 12. Ingangsdatum, bekendmaking .....	8

## **Artikel 1. Inleidende bepalingen**

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing, de splitsingstekeningen en het Modelreglement. Eventuele bepalingen, die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
5. De regels als bedoeld in Art. 5.128 van het Burgerlijk Wetboek maken onverkort deel uit van het huishoudelijk reglement.

## **Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten**

1. Het is verboden daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, airco installaties, winkelwagentjes en dergelijke. Het is eigenaren van een zelfde verdieping toegestaan om wanddecoratie in de algemene ruimte van hun verdieping aan te brengen mits alle aanpalende eigenaren akkoord gaan met de keuze van wanddecoratie. De wanddecoratie mag niet meer bedekken dan 15% van de wand waarop de decoratie wordt opgehangen en mag maximaal 10cm uit de wand uitsteken.
3. Eigenaars onthouden zich van het bevuilden of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of ander afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is, dit voor rekening van de in gebreke gebleken eigenaar.
4. Het is eigenaars zonder toestemming van het bestuur verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor ze bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
5. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen te worden aangeboden. Grof vuil en klein chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VVE te vergoeden.

6. Het is zonder toestemming van de algemene ledenvergadering niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, reclame aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen of andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen.
7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten tevens is het niet toegestaan voor de toegangsdeur te gaan staan roken (gemeente stoep).

### **Artikel 3. Veiligheid**

1. Iedere eigenaar is gehouden deuren steeds afgesloten te doen zijn en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd. Voor collectanten/ colporteurs geldt dat de deuren niet worden geopend. U dient zelf naar beneden te gaan.
2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden, zoals in dit reglement benoemd, eventueel aan te vullen met een nadere instructie.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen, of anderszins hun functie te wijzigen. Drangers van deuren halen is niet toegestaan.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur of de beheerder per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw van welke aard ook.

### **Artikel 4. De lift**

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten.
2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht te worden genomen, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te gebruiken. Bij schade aan de lift wordt eenieder geacht dit terstond te melden aan het bestuur of Fidata.

### **Artikel 5. Privé gedeelten**

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren bij ingebruikneming of verhuur van een privé- gedeelte. De huurdersverklaring als bedoeld in het Modelreglement dient voor of tijdens het sluiten van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dient door de eigenaar onverwijld aan het bestuur te worden overhandigd. Aan huurders dient tevens het modelreglement en het huishoudelijk reglement te worden overhandigd door de eigenaar. De minimale verhuurperiode zal 6 maanden bedragen.
2. De primaire functie van de appartementen is een woonfunctie. Het gebruik van het appartement met als primaire doelstelling bedrijfsvoering of kantoor is niet toegestaan. Andere commerciële exploitatie van een appartement zoals het bieden van short-stay, airbnb, bed en breakfast, logies-verblijf of andere vormen van kort commerciële verhuur is niet toegestaan.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.

4. Het is verboden in privé-gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
5. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privégedeelte aan te brengen.
6. Open vuur is niet toegestaan. Een open haard installatie zoals houtkachel, openhaard, gas haard et cetera, die voorziet in open vuur is evenmin toegestaan. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na vooraf gaande toestemming van het bestuur. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.
7. De privé-parkeerplaatsen kunnen enkel door de eigenaren van deze parkeerplaatsen worden gebruikt. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken, met de appartementsindex, die in de akte van levering staat beschreven. Het is niet toegestaan campers, caravans, travel sleepers, aanhangwagens en dergelijke op de privé- parkeerplaats te stallen. Het laden en lossen door derden op of via de privé-parkeerplaats is niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan fietsen te plaatsen op de privé-parkeerplaats. Eigenaren mogen laden/lossen op een parkeerplaats naar keuze, zo lang men de auto zo spoedig mogelijk op de eigen parkeerplaats zet.
8. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen op het kanaal van het centrale afzuigstelsel.
9. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast bezorgen. Het houden van dieren op de balkons of in de bergingen is niet toegestaan. Tevens worden eigenaren verplicht om huisdieren in de algemene ruimten aangeliind te houden
10. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking. De eigenaar kan gedurende deze vier weken beroep instellen tegen deze maatregel bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepsschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nadere voorwaarden te verbinden.
11. Balkons zijn enkel bedoeld als zitgelegenheid. Enkele niet te grote plantenbakken zijn toegestaan (maximale belasting 100kg/m<sup>2</sup>. Meubels, parasols en dergelijke op het balkon zijn veilig, deugdelijk en geschikt voor buitengebruik. Planten zijn niet hoger dan de verdieping en hangen niet over het balkon/terras (artikel 31 modelreglement). Barbecueën met (open) vuur op welke wijze dan ook is verboden. Alleen elektrische bbq's zijn toegestaan mits deze veilig zijn en veilig gebruikt worden. Het is niet toegestaan om het balkon als opslagruimte te gebruiken.
12. Zonwering in de vorm van screens, in de kleur zilvergrijs, mag enkel geplaatst worden door de leverancier van de kunststof kozijnen. Bij alles wat zelf of door een derde partij bevestigd wordt, vervalt iedere garantie van de kozijnen en is niet toegestaan.

De exacte kleur specificaties in verband met de uniformiteit in overleg met het bestuur.

13. Vloeren: Neem bij het toepassen van harde vloerbedekking altijd contact op met uw leverancier. Laat u voldoende voorlichten over het aanbrengen van de vloerafwerking. Vermeld hierbij dat de woning een zogenaamde zwevende dekvloer heeft. Hierdoor is het gebruik van een geluid dempende laag onder een harde vloerbedekking onwenselijk. Bij de vloer(constructie) dient een minimale isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De Isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". Het is de volledige verantwoordelijkheid van de eigenaren dat hieraan wordt voldaan. Bij klachten dient men toestemming tot geluidsmeting door een erkend bedrijf te geven. Wanneer de vloer niet aan de gestelde eisen voldoet zijn de kosten voor de in gebreke gebleven eigenaar en is de betreffende eigenaar verplicht voor eigen rekening dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de gestelde eisen voldoet, dan wel de vloerbedekking te verwijderen.
14. De eigenaar/gebruikers dienen hun privé-gedeelten te allen tijde op een dusdanige manier te onderhouden dat dit geen nadelige invloed heeft op het aanzien van ons gebouw.
15. Afwezigheid langer dan een maand en het sleuteladres dienen doorgegeven te worden aan het bestuur.

### **Artikel 6. Geluidhinder**

1. Tussen 21.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen. Bij het bespelen van muziekinstrumenten dienen afdoende akoestische maatregelen te worden genomen. Ook luid communiceren en het voeren van telefoongesprekken op de balkons en terrassen is tijdens voornoemde tijden niet toegestaan.
2. Huiselijke festiviteiten mogen geen overlast bezorgen. Te allen tijde dient men zich aan voornoemde uren te houden.
3. Nachtelijke gesprekken in de gemeenschappelijke ruimten dienen voorkomen te worden.

### **Artikel 7. Datacommunicatie**

1. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van datavoorzieningen van de VVE en de overige eigenaars.
2. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek een onderzoek in laten stellen door een deskundige.
3. Indien uit een onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de verstoring veroorzaakt.

### **Artikel 8. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht**

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 van dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken. Boetes worden opgelegd conform de bepalingen in artikel 41 van het modelreglement 2006.
2. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete opleggen conform het bijgevoegde boetereglement door de vergadering bepaalde boetebedrag opleggen.

3. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VVE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
4. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VVE ook is uitgesloten.

### Beheer en administratie

#### **Artikel 9. Het bestuur**

1. Het bestuur kan namens de VVE offertes aan vragen en opdrachten verstrekken die geaccordeerd zijn door de vergadering. Offertes worden bij minimaal twee aanbieders opgevraagd. Wanneer een van de bestuursleden een bijzondere relatie heeft met de aanbieders, dient betrokkene dit vooraf aan het bestuur bekend te maken.
2. Indien een bestuurslid zijn appartement te koop gaat aanbieden dient hij dit onmiddellijk aan het bestuur kenbaar te maken en zijn zetel beschikbaar te stellen.
3. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek op eerste verzoek alle gevraagde inlichtingen te verschaffen.
4. Het bestuur kan de vergadering voorstellen commissies ter ondersteuning te benoemen.
5. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat voor het aangaan van verbintenissen zulks een bedrag van €2500.00 niet te boven gaat.
6. Fondsen van de VVE mogen door het bestuur uitsluitend via rentedragende rekeningen worden opgebouwd. Risicodragend beleggen is niet toegestaan.

#### **Artikel 10. Algemene ledenvergadering**

1. Vergaderingen zullen niet voor 10.00 en na 20.00uur aanvangen en zullen plaatsvinden in Almere-Poort.
2. De voorzitter leidt de vergadering.
3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatie apparatuur de vergadering volgen.
4. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd en voorzien zijn van een geldig legitimatiebewijs. Indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het handelsregister, niet ouder dan 6 maanden, en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon. Ieder lid mag maximaal 2 volmachten op de vergadering meenemen.
5. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachthebber de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.
6. Het verstoren van de ledenvergadering op welke wijze dan ook is niet geoorloofd.

### **Artikel 11. Kascommissie**

1. De kascommissie bestaat uit tenminste twee personen, die geen deel uitmaken van het bestuur.
2. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de VVE en beoordeelt jaarlijks de conceptbegroting en exploitatie rekening van de VVE. Voordat de vergadering daarover stemt brengt de kascommissie schriftelijk verslag uit aan de vergadering omtrent haar bevindingen.

### **Artikel 12. Ingangsdatum, bekendmaking**

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit reglement ligt ter inzage bij het bestuur, is gepubliceerd op [www.fidata.nl](http://www.fidata.nl) (via de persoonlijke inlogpagina) en in de openbare registers van het kadaster.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars van Homerus Gardens 21 december 2017

### **Bijlagen:**

1. Boeteregeling zoals vastgesteld op de ALV van 21 december 2017



## **Boeteregeling**

*Boeteregeling, behorend bij het huishoudelijk reglement van de VVE Homerus Gardens.*

Gezien Artikel 8 van het huishoudelijk reglement is het bestuur bevoegd de volgende boetes voor overtredingen of niet nakoming op te leggen.

Artikel 3.	In geval veiligheid veronachtzaamd wordt	<b>€200.-</b>
Artikel 5.1	Indien de regels inzake verhuur van een privé-gedeelte niet worden nagekomen	<b>€2000.-</b>
Artikel 5.2	Indien er sprake is van een commerciële exploitatie	<b>€3000.-</b>
Artikel 5.3	De overtredingen in dit artikel zullen beboet worden met	<b>€3000.-</b>
Artikel 5.4 / 5.5 / 5.6	Bij overtreding betreffende brandgevaarlijke stoffen - het op onoordeelkundige wijze wijzigingen van de privé-elektrische installatie – open haard	<b>€200.-</b>
Artikel 5.7	Bij overtredingen op de privé-parkeerplaats	<b>€90.-</b>
Artikel 5.8	Betreffende een verkeerd aangesloten afzuigkap	<b>€200.-</b>
Artikel 5.9	Bij overlast van dieren	<b>€100.-</b>
Artikel 5.11	Bij ongeoorloofde zaken op het balkon	<b>€100.-</b>
Artikel 5.13	Indien niet wordt gehandeld volgens deze regel beslist de vergadering.	
Artikel 6.	Indien er geluidshinder wordt veroorzaakt	<b>€300.-</b>
Artikel 7.	Bij het verstoren van datavoorzieningen	<b>€200.-</b>
Artikel 10.7	Het verstoren van de vergadering	<b>€100.-</b>